

Behandelaar: S.E.C.H. Baijens
Datum: 16-09-2019
Ons kenmerk: 716001
Onderwerp: Berekening LIR Akkerstraat 17 Biest-Houtakker

Geachte heer/ mevrouw,

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling aan de Akkerstraat 17 te Biest-Houtakker, dient men conform artikel 22.4 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant te kijken naar de mogelijkheden voor meerwaardecreatie.

Artikel 22 van de Interim Omgevingsverordening bevat de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies. Conform artikel 22.1 moet een ruimtelijke ontwikkeling hiervoor bijdragen aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hiervoor moet onder andere rekening worden gehouden met de mogelijkheden voor meerwaardecreatie, zoals een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit.

Op grond van de regels voor kwaliteitsverbetering van het landschap, artikel 22.5 van de Interim Omgevingsverordening, en de daarbij behorende Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap van de provincie Noord-Brabant, is de kwaliteitsverbetering gerelateerd aan de waardevermeerdering van de grond na de planologische wijziging. De omvang van de tegenprestatie dient een investering te zijn op basis van redelijkheid.

Conform de 'Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant' wordt bij een planologische wijziging in categorie 3, een investering in kwaliteitsverbetering van het landschap gehanteerd van 20% van de grondwaardevermeerdering die door de gewenste ruimtelijke ontwikkeling ontstaat. Om deze grondwaardevermeerdering te bepalen dient een waardebepaling plaats te vinden waaruit de waardestijging van de planologische ontwikkeling kan worden afgeleid. In voorliggende kwestie heeft initiatiefnemer aan ondergetekende verzocht een taxatie uit voeren om te komen tot een waardevermeerdering van het plangebied door toedoen van de planologische wijziging. Uitgangspunt bij de berekening van de waarde voor en de waarde na planologische wijziging, is de bestemmingswaarde. In de bijlage bij dit schrijven is een volledige berekening gevoegd.

Met de beoogde ontwikkeling wordt een vrijkomende rundveehouderij her ontwikkeld tot een kwekerij voor vollegronds- en plantgoed. Dit is voor wat betreft de functies die binnen het bouwvlak worden gerealiseerd mogelijk binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. Dit heeft derhalve geen gevolgen voor waarde van het bouwvlak. Ten noorden van het bouwvlak wordt 5,0 hectare aan containervelden met bijbehorende retentievoorziening gerealiseerd. Ter plaatse van de beoogde containervelden wordt een functieaanduiding opgenomen om de realisatie van uitsluitend lage permanente teeltondersteunende voorzieningen mogelijk te maken. Een dergelijke aanduiding in een hogere waarde voor de gronden conform de standaard berekeningstabel voor waardevermeerdering van de gemeente Hilvarenbeek.

Dit resulteert in navolgende waardebepaling:

Waarde na planologische wijziging	€ 852.240,-
Waarde voor planologische wijziging	<u>€ 852.240,- -/-</u>
Waarde stijging	€ 0,-

Benodigde investering in kwaliteitsverbetering
20% van € 0,- = € 0,-

Concluderend kan worden gesteld dat door toedoen van de planologische wijziging aan de Akkerstraat 17 te Biest-Houtakker conform de standaard berekeningstabel van de gemeente Hilvarenbeek geen meerwaarde ontstaat op basis waarvan een investering in landschappelijke kwaliteit noodzakelijk is.

Door middel van sloop van de gebouwen en sleufsilos en de goede landschappelijke inpassing is er echter wel degelijk een ruime investering gedaan ter grootte van € 49.506,-. Zoals aangeduid in de berekening in bijlage 1.

Aldus gedaan te goeder trouw naar beste weten en kennis, overeenkomstig de strekking van uw verzoek en in de overtuiging de ten dienste staande gegevens op een juiste wijze te hebben verwerkt.

Bijlage 1 bestaat uit de LIR berekening van Akkerstraat 17 waarin de bestemmingswaarde voor en na wordt berekend.

Hoogachtend,

Verschel & Van Dun B.V.



S.E.C.H. Baijens

Bijlage 1: Berekening LIR Akkerstraat 17 te Biest-Houtakker.

Bestemmingswinst en Kwaliteitsverbetering van het Landschap

(zoals bedoeld in artikel 3.2 Verordening Ruimte (versie d.d. 1-1-2018))

locatie Akkerstraat 17 te Biest-Houtakker
omvang plangebied: 100.040 m2 verschil met opp bestemmingen - m2

A. Bestemmingswinst

Bestemmingswaarden	waarde / eenh.	bestaande situatie		gewenste situatie		bestemmings- winst
		opp.	eenh. waarde	opp.	eenh. waarde	
Agrarisch						
Agrarische gronden	€ 6,00	82.040	m2 € 492.240	82.040	m2 € 492.240	€ -
Bedrijfswoning - agrarisch (eerste 1.000 m2)	€ 90,00		m2 € -		m2 € -	€ -
Bouwwlak - agrarisch	€ 20,00	18.000	m2 € 360.000	18.000	m2 € 360.000	€ -
Bedrijfswoning - agrarisch + VAB (eerste 1.000 m2)	€ 120,00		m2 € -		m2 € -	€ -
Bouwwlak - agrarisch + VAB	€ 10,00		m2 € -		m2 € -	€ -
Agrarisch met waarden						
Agrarische gronden	€ 5,80		m2 € -		m2 € -	€ -
Bedrijfswoning - agrarisch (eerste 1.000 m2)	€ 90,00		m2 € -		m2 € -	€ -
Bouwwlak - agrarisch	€ 20,00		m2 € -		m2 € -	€ -
Bedrijfswoning - agrarisch + VAB (eerste 1.000 m2)	€ 120,00		m2 € -		m2 € -	€ -
Bouwwlak - agrarisch + VAB	€ 10,00		m2 € -		m2 € -	€ -
Bedrijf						
Specifiek bedrijf - loonwerkbedrijf	€ 90,00		m2 € -		m2 € -	€ -
Specifiek bedrijf - Statische opslag	€ 50,00		m2 € -		m2 € -	€ -
Specifiek bedrijf - overige, tot 400 m2 bedrijfsgebouwen	€ 90,00		m2 € -		m2 € -	€ -
Specifiek bedrijf - overige, 401 - 800 m2 bedrijfsgebouwen	€ 100,00		m2 € -		m2 € -	€ -
Specifiek bedrijf - overige, meer dan 800 m2 bedrijfsgebouwen	€ 110,00		m2 € -		m2 € -	€ -
Bedrijfswoning - niet-agrarisch (eerste 1.000 m2)	€ 125,00		m2 € -		m2 € -	€ -
Bos	€ 1,00		m2 € -		m2 € -	€ -
Cultuur en ontspanning	€ 8,00		m2 € -		m2 € -	€ -
Detailhandel						
Detailhandel met bouwwlak	€ 150,00		m2 € -		m2 € -	€ -
Detailhandel zonder bouwwlak	€ 50,00		m2 € -		m2 € -	€ -
Dienstverlening						
Dienstverlening met bouwwlak	€ 150,00		m2 € -		m2 € -	€ -
Dienstverlening zonder bouwwlak	€ 50,00		m2 € -		m2 € -	€ -
Groen	€ 2,60		m2 € -		m2 € -	€ -
Horeca	€ 75,00		m2 € -		m2 € -	€ -
Kantoor						
Kantoor met bouwwlak	€ 150,00		m2 € -		m2 € -	€ -
Kantoor zonder bouwwlak	€ 50,00		m2 € -		m2 € -	€ -
Maatschappelijk	€ 25,00		m2 € -		m2 € -	€ -
Natuur	€ 1,00		m2 € -		m2 € -	€ -
Recreatie						
Recreatieve bestemming, zonder bouwwlak	€ 15,00		m2 € -		m2 € -	€ -
Recreatief bouwwlak - verblijfsrecreatie	€ 40,00		m2 € -		m2 € -	€ -
Recreatief bouwwlak - dagrecreatie	€ 30,00		m2 € -		m2 € -	€ -
Sport	€ 15,00		m2 € -		m2 € -	€ -
Tuin	€ 30,00		m2 € -		m2 € -	€ -
Verkeer	€ 6,00		m2 € -		m2 € -	€ -
Water	€ 2,60		m2 € -		m2 € -	€ -
Wonen						
Woonbestemming tot 1.000 m2	€ 160,00		m2 € -		m2 € -	€ -
Woonbestemming 1.001 - 1.500 m2	€ 90,00		m2 € -		m2 € -	€ -
Woonbestemming 1.501 - 2.000 m2	€ 60,00		m2 € -		m2 € -	€ -
Woonbestemming meer dan 2.000 m2	€ 30,00		m2 € -		m2 € -	€ -
Woongebied						
Woonperceel tot 1.000 m2	€ 160,00		m2 € -		m2 € -	€ -
Woonperceel 1.001 - 1.500 m2	€ 90,00		m2 € -		m2 € -	€ -
Woonperceel 1.501 - 2.000 m2	€ 60,00		m2 € -		m2 € -	€ -
Woonperceel meer dan 2.000 m2	€ 30,00		m2 € -		m2 € -	€ -
totaal oppervlak bestemmingen		#####	m2	#####	m2	moeten gelijk zijn

Extra bouwvolume bij (bedrijfs)woningen	waarde / eenh.	bestaande situatie		gewenste situatie		bestemmings- winst
		eenh.	waarde	eenh.	waarde	
Wonen (burgerwoning)						
Inhoud meer dan 750 m3	€ 250,00		m3 € -		m3 € -	€ -
Bijgebouwen meer dan 100 m2	€ 150,00		m2 € -		m2 € -	€ -
Wonen (bedrijfswoning)						
Inhoud meer dan 750 m3	€ 250,00	-	m3 € -		m3 € -	€ -
Bijgebouwen meer dan 100 m2	€ 150,00	-	m2 € -		m2 € -	€ -

totale bestemmingswinst € -

Bestemmingswinst en Kwaliteitsverbetering van het Landschap*(zoals bedoeld in artikel 3.2 Verordening Ruimte (versie d.d. 1-1-2018))*

locatie	Akkerstraat 17	te	Biest-Houtakker
	omvang plangebied:	100.040	m2

bestemmingswinst	€	-
te leveren kwaliteitsverbetering landschap (percentage)		20%
te leveren kwaliteitsverbetering landschap (in euro's)	€	-
Reductie o.b.v. toekomstbestendige duurzaamheidsmaatregelen		
<i>max. 50% van de werkelijke kosten van extra toekomstbestendige duurzaamheidsmaatregelen, anders dan onder B.</i>		
Te leveren kwaliteitsverbetering landschap, onder B	€	-
Minimaal door initiatiefnemer uit te voeren	50%	€ -

B. Kwaliteitsverbetering

	aantal	eenh.	prijs / eenh	kosten
Slopen				
sloop van overtollige bedrijfsgebouwen	1.714	m2	€ 15,00	€ 25.710
sloop van asbesthoudende daken <i>richtlijn: 110% opp. Bedrijfsgebouwen</i>	1.885	m2	€ 7,50	€ 14.138
sloop van bedrijfsmatige tuinbouwkassen		m2	€ 5,00	€ -
saneren van mestkelders (uit de grond halen en dichten met schone grond)	500	m2	€ 2,50	€ 1.250
saneren en afvoeren van sleufsilo's	2.690	m2	€ 3,00	€ 8.071
saneren en afvoeren van overtollige verhardingen, incl voerplaten		m2	€ 2,00	€ -
Landschappelijke inpassing				
aanleg nieuwe natuur (bestemming 'Natuur', 'Bos')	-	m2	€ 3,65	€ -
aanleg nieuwe groenelementen (bestemming 'Groen')	-	m2	€ 2,95	€ -
aanleg landschappelijke inpassing, exclusief basisverplichting	308	m2	€ 1,00	€ 308
basisverplichting landschappelijke inpassing <i>telt niet mee</i>		m2	€ -	€ -
herstelkosten bestaande 'Natuur', 'Bos' <i>50% van nieuwe natuur</i>		m2	€ 1,83	€ -
Herstelkosten bestaande groenelementen (bestemming 'Groen') <i>50% van nieuw groen</i>		m2	€ 1,48	€ -
Onderhoud landschappelijke inpassing <i>max 10 jaar</i>				
onderhoud nieuwe natuur	-	m2	€ 0,45	€ -
onderhoud nieuw groen	-	m2	€ 0,35	€ -
onderhoud landschappelijke inpassing, exclusief basisverplichting	308	m2	€ 0,10	€ 31
onderhoud basisverplichting landschappelijke inpassing <i>telt niet mee</i>	-	m2	€ -	€ -
Herstel Cultuurhistorisch waardevolle elementen				
restauratie en herstelkosten waardevolle bebouwing / objecten <i>o.b.v. bouwhist. Onderz&calculatie</i>				
kosten bouwhistorisch en waarderend onderzoek <i>max. 1.000,=</i>				
Aanleg recreatieve voorzieningen				
Aanleg openbare recreatieve fietspaden		m1	€ 1,75	€ -
Aanleg openbare recreatieve wateren		m1	€ 4,25	€ -
Overige investeringen				
Waardevermindering afstoten agrarisch huiskavel, tot max. 2 ha		m2	€ 0,80	€ -
Intrekken mestproductierechten (uit de markt halen, incl. bewijsstukken) <i>per kg fosfaat</i>		kg	€ 21,00	€ -
B. kwaliteitsverbetering van het landschap				€ 49.506
<i>Minimaal door initiatiefnemer uit te voeren</i>				€ -
<i>voldoet aan minimale inspanning?</i>				ja
<i>Reductie o.b.v. toekomstbestendige duurzaamheidsmaatregelen</i>				€ -
<i>B. kwaliteitsverbetering van het landschap</i>				€ 49.506
<i>te leveren kwaliteitsverbetering landschap (in euro's)</i>				€ -
<i>Voldoet aan totale opgave kwaliteitsverbetering?</i>				ja
Te storten in gemeentelijk fonds kwaliteitsverbetering landschap				€ -

C. Overzicht

locatie	Akkerstraat 17	te	Biest-Houtakker
	omvang plangebied:	100.040 m2	
bestemmingswinst		€	-
te leveren kwaliteitsverbetering landschap (percentage)			20%
te leveren kwaliteitsverbetering landschap (in euro's)		€	-
Minimaal door initiatiefnemer uit te voeren		€	-
voldoet aan minimale inspanning?	ja		
Totale kwaliteitsverbetering van het landschap		€	49.506
Voldoet aan totale opgave kwaliteitsverbetering?	ja		
Te storten in gemeentelijk fonds kwaliteitsverbetering landschap		€	-